

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA FRANCESCA VORTALI

* * *

N. 443/2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: PENELOPE SPV S.r.l.

Udienza 30/03/2022

PROCEDENTE PENELOPE SPV S.r.l.

Ore 10.10

(avv. Gianni Solinas)

contro

ESECUTATA

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 06/09/2021, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 10 settembre 2021 (entro 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina), il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o



inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono



l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, stabilire se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia



occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,

acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare

se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di

locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la

data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto

dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno

cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le

informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche

indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili

alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione

del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno

essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con

riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere

identificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con

riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno

direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel

biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;



15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia.

Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più esegutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio esegutato 1, esegutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di



stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali

abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con

indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene

agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si

atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a

quanto previsto dall'art.1.8.7, ...;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice

dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto

dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione

urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli

atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo

aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Castelcuoco (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso,

espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

○ VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2

C.P.C. (2)

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE

DEI LOTTI (9)



- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)
- CONFINI (3)
- VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)
- DESCRIZIONE DEI BENI (3)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)
- PROVENIENZA DEL BENE (2)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)
- STIMA DEI BENI (14)

* * *



VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/10/2019, Reg. Part. 28124, Reg. Gen. 40121, n.° rep. 7929/2019 del 17/09/2019, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sui beni immobili sottoindicati, a favore del procedente PENELOPE SPV S.r.l.:

- 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Castelvucco (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1

N.C.E.U. del Comune di Castelvucco (TV) - Foglio 4

- Particella 153 Sub 24 – Categoria A/2 – Vani 6 – viale Trento e Trieste, piano T-2 – Graffato con il Sub 25;
(appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale)
- Particella 153 Sub 25.
(area scoperta di pertinenza dell'appartamento di cui sopra)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E

SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:



LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale, con area scoperta di pertinenza, ubicati nel Comune di Castelcuoco (TV), viale Trento e Trieste n. 41.

Superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano di ca. mq 159,65

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 136,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Castelcuoco (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1.

Foglio 4

○ Particella 153, Sub 24, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 162 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 149 mq, Rendita Euro 526,79, viale Trento e Trieste n. 41, piano T-2 (graffato al Sub 25).

(appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale)

○ Particella 153 Sub 25 (graffato al Sub 24)

(area scoperta di pertinenza dell'appartamento di cui sopra)

CONFINI (3)**LOTTO UNICO**

Appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale (Catasto



Fabbricati, Foglio 4, Particella 153, Sub 24 graffato al Sub 25):

Da Nord in senso orario: vuoto sulla Particella 153 Sub 14 (area scoperta comune); vuoto sulla Particella 153 Sub 13; vuoto sulla Particella 153 Sub 21; vuoto sulla Particella 153 Sub 18; vuoto sulla particella 153 Sub 40; vuoto sulla Particella 153 Sub 19; vuoto sulla Particella 153 Sub 14 (area scoperta comune).

Area scoperta di pertinenza dell'appartamento al secondo piano dell'edificio a uso residenziale di cui sopra (Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 153, Sub 25 graffato al Sub 24):

Da Nord in senso orario: Particella 153 Sub 14 (area scoperta comune); Particella 153 Sub 28; viale Trento e Trieste.

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure per immobile in data 20/09/2021) e l'identificazione catastale dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI (3)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI,
DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al secondo piano di un fabbricato a uso residenziale, con area scoperta di pertinenza, in Castelvucco (TV), viale Trento e Trieste n. 41. In base alla



documentazione acquisita il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca

anteriore al 1° settembre 1967. Il corpo di fabbrica nel quale si trova l'unità

immobiliare oggetto di perizia ha tre elevazioni fuori terra (piano terra,

primo piano, secondo piano), con un appartamento per piano, e con un vano

scala comune senza ascensore.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, si trova nell'abitato

del capoluogo comunale, con comodo accesso ai servizi e alle attrezzature di

base di quest'ultimo.

Il corpo di fabbrica nel quale si trova l'appartamento in oggetto presenta un

volume prismatico a tre elevazioni fuori terra, ed è adiacente ad altro corpo

di fabbrica sul lato Est. L'accesso pedonale all'unità immobiliare oggetto di

perizia avviene, provenendo dal viale Trento e Trieste, e attraverso l'area

scoperta comune, dal prospetto Nord del fabbricato, mediante vano scala

comune da cui si accede, al primo piano, a vano scale di collegamento col

secondo piano, interamente occupato dall'appartamento.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con copertura lignea. Le

finiture dei prospetti sono in intonaco civile, e presentano uno scadente stato

generale di manutenzione e conservazione, con particolare riguardo al

prospetto Nord, sul quale sono presenti estese formazioni di muffa e macchie

di umidità con distacchi di intonaco e di tinteggiatura, e a fessurazioni

visibili in particolare sul prospetto Ovest. Sempre sul prospetto Nord si

riscontra la presenza, al piano terra, di corpo di fabbrica di servizio

parzialmente diruto e in pessime condizioni di conservazione, a

un'elevazione fuori terra adiacente al corpo di fabbrica principale; in base

alle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, in detto corpo di fabbrica



di servizio si trovava la centrale termica di un impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio. I prospetti hanno impaginati regolari con aperture disposte secondo assi verticali; il prospetto Sud è caratterizzato, al secondo piano, dal balcone con ringhiera in ferro battuto su cui si apre, mediante trifora di porte finestre, il soggiorno-pranzo dell'appartamento oggetto di perizia. Gli infissi esterni sono in legno laccato con vetro singolo, con scuri esterni in legno laccato, a meno di quelli del vano scala comune, in ferro verniciato con vetro singolo in scadenti condizioni di manutenzione, con inferriate esterne in ferro battuto. La copertura dell'edificio è a falde con manto tradizionale in coppi. Il vano scale comune presenta pavimenti, rivestimenti delle alzate e battiscopa in marmo levigato, con pareti finite a intonaco in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione, con macchie di umidità e distacchi di finitura.

L'area scoperta comune è in parte in sterrato, e in parte pavimentata in asfalto e, in corrispondenza dell'ingresso comune, in segati di porfido, con fioriere in calcestruzzo e mattoni.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne e delle parti comuni dell'edificio è scadente.

Come detto, l'accesso pedonale all'appartamento al secondo piano oggetto di perizia avviene dal prospetto Nord, attraverso vano scale comune.

L'appartamento è così composto: soggiorno – pranzo dalla superficie utile complessiva di ca. 41,45 mq, accessibile mediante vano scale interno provenendo dal vano scale comune al piano inferiore; disimpegno dalla superficie utile di ca. 2,70 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 15,80 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 5,95 mq; camera dalla superficie utile di



ca. 18,00 mq; camera dalla superficie utile di ca. 12,40 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,10 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca. 7,40 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 1,90 mq. Sulla parete Est del soggiorno – pranzo si trova un camino in muratura; un altro camino in muratura si trova nella cucina. La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di ca. 159,65 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è scadente; l'unità immobiliare necessita di un intervento generale di riqualificazione, sia delle finiture e dei serramenti che impiantistico.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento al secondo piano.

- Le pareti interne della cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche e in marmo levigato; le pareti del bagno presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche; le altre pareti sono intonacate e tinteggiate, in scadenti condizioni generali di manutenzione, con macchie puntuali di umidità e di muffa con distacco di finitura.

- Soffitto con porzioni perimetrali inclinate seguendo la pendenza della copertura dell'edificio; in dette porzioni inclinate vi sono travi in legno massello della copertura a vista; gli intradossi del soffitto sono finiti a intonaco e tinteggiatura in scadenti condizioni generali di manutenzione e conservazione, con macchie puntuali di umidità e di muffa con distacco di finitura.

- I pavimenti e i rivestimenti delle alzate e battiscopa del vano scale interno sono in legno finitura naturale in scadenti condizioni generali



di conservazione e manutenzione; il pavimento del soggiorno – pranzo è in cotto con inserti in ceramica (sul quale si riscontrano delle fessurazioni), con battiscopa in cotto; i pavimenti della cucina e del disimpegno sono in cotto con inserti in ceramica, con battiscopa in cotto; i pavimenti delle camere e del ripostiglio sono in parquet in legno con battiscopa nello stesso materiale, e presentano scadenti condizioni generali di manutenzione e conservazione, con distacchi e lacune; il pavimento del balcone è in battuto di cemento.

- Le porte interne sono in tamburato impiallacciato finitura legno naturale.
- Il serramento esterno in corrispondenza del vano scale interno è in ferro verniciato con vetro singolo, in scadenti condizioni di manutenzione, con inferriata esterna in ferro battuto; tutti gli altri serramenti esterni sono in legno laccato con vetro singolo, e scuri esterni in legno laccato, e presentano scadenti condizioni generali di manutenzione.
- Vi è un vecchio impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori non più funzionante, con centrale termica che, come detto, era localizzata in un locale al piano terra;
- Stufa a pellet nel soggiorno – pranzo;
- Boiler a parete per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno;
- Un camino in muratura nel soggiorno-pranzo, e un camino in muratura nella cucina;
- Impianto elettrico sottotraccia, con punti luce e prese;
- Il bagno è dotato di vasca, con sanitari completi di rubinetterie;



- Presa TV.

L'area scoperta di pertinenza dell'appartamento oggetto di perizia è accessibile, provenendo dal viale Trento e Trieste, attraverso l'area scoperta comune. L'area scoperta di pertinenza, a giacitura pianeggiante, è in parte in sterrato, e in parte, nella porzione Ovest adiacente al viale Trento e Trieste, si presenta a prato incolto con alcune alberature adiacenti a un muretto in c.a. che delimita il confine con il marciapiede stradale. Non vi sono recinzioni.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza è di ca. mq 136,00.

Le condizioni generali di manutenzione dell'area scoperta di pertinenza sono mediocri.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO UNICO

(viale Trento e Trieste n. 41, Castelcuoco)

La superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. dell'appartamento (secondo piano) ca. mq 159,65.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza ca. mq 136,00.

PROPRIETÀ

LOTTO UNICO

Esecutata – proprietà per 1/1.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)**LOTTO UNICO**

In base all'ispezione effettuata in data 20/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, non risultano esservi contratti di locazione in atto registrati a nome dell'esecutata relativi agli immobili oggetto di perizia.

In base al sopralluogo effettuato in data 29/09/2021, gli immobili oggetto di perizia risultano attualmente occupati dall'Esecutata.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,
ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',**

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)

In base ai contatti avuti con il Comune di Castelvucco, non si è riscontrata la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti agli immobili oggetto di perizia.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA
CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),
INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.**

C.P.C. (13)**LOTTO UNICO**

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un



appartamento al secondo piano di fabbricato a uso residenziale (con area scoperta di pertinenza) con vano scala comune che serve tre appartamenti, che non è attualmente soggetto ad amministrazione condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE (2)

Con atto di compravendita Notaio Battista Parolin di Montebelluna, Repertorio n.° 167668 del 01/04/2003, trascritto in data 17/04/2003, Reg. Part. n.° 10784, Reg. Gen. n° 15731, l'esecutata acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Castalcucco (TV).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

Vedere Certificazione Notarile in data 19/11/2019.

In base alla visura per soggetto effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27-09-2021 (vedere Allegato 08 - Visura Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare:

Trascrizione contro del 18/10/2019 – Registro Particolare 28124, Registro Generale 40121, Repertorio 7929 del 17/09/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione, Notaio Battista Parolin di Montebelluna, Repertorio n.° 167668 del 01/04/2003, trascritto in data 17/04/2003, Reg. Part. n.° 10784, Reg. Gen. n° 15731,



viene dichiarato che con l'unità immobiliare in oggetto viene "trasferita alla parte acquirente la comproprietà in ragione di un terzo sulle parti comuni di cui all'art. 1117 e segg. dell'intero fabbricato cui fanno parte fra le quali: - l'area di sedime; - del m.n. 153 sub 13 (ingresso e vano scale), l'atrio al piano terreno; - in ragione di un quarto sull'area scoperta censita col m.n. 153 sub 14; - su quant'altro comune per legge e consuetudine". Sempre nell'atto di provenienza di cui sopra viene specificato che la compravendita avviene "con particolare riguardo allo stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, ed in particolare con quelle che vengono a costituirsi ex art. 1062 CC." Sempre in detto atto di provenienza viene dichiarato che la società venditrice e parte acquirente "costituiscono servitù di passaggio per pedoni, mezzi ed automezzi nonché per condutture tecnologiche in sottosuolo da esercitarsi a carico dell'area scoperta mappale 153 sub 14 (bene comune non censibile alle unità mn. 153 sub 24 (in oggetto), 18, 21, 22, 26, a favore:

- delle unità mappali 153 sub 23 (corte) – rimasta alla società venditrice – e 153 sub 13 (vano scale).
- dell'immobile sito a Sud, di proprietà della società venditrice, censito coi mappali 981, 984, 986, 988, 507 – Castalcucco foglio 4."

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(6, 7, 8)

Nell'atto di provenienza viene attestato che il fabbricato nel quale si trova la



porzione immobiliare oggetto di perizia è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'ufficio tecnico del Comune di Castalcucco ha risposto in data 11 ottobre 2021 alla richiesta del sottoscritto Esperto di accesso agli atti attestanti la legittimità del fabbricato, comunicando che "con la ricerca d'archivio fin qui effettuata non è stato possibile trovare il fascicolo inerente l'immobile di cui alla richiesta per l'Esecuzione Immobiliare N. RGE 443/2019 pervenuta in data 08/10/2021" (vedere Allegato 05 – Concessioni – Abitabilità).

In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'appartamento oggetto di perizia e la planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza planimetrica – distributiva.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Castalcucco in data 02/11/2021, l'area sulla quale sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Castalcucco al Foglio 4 Mappale 153, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Piano degli Interventi vigente:

ZTO B – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE - Art. 41 Norme Tecniche Operative

- Le Zto B comprendono le parti del territorio della città consolidata totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A, per le quali il PI prevede di confermare il carico insediativo presente, con il riconoscimento del possibile completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e/o insiemi edilizi.

- Le Zto B possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad



attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

- In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA.

- Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.

Vedere in dettaglio Allegato 06 – C.D.U.

STIMA DEI BENI (14)

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 662 €/mq. L'immobile si colloca all'estremo inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.045 €/mq a 1.411 €/mq, con un valore medio di 1.212 €/mq. Il prezzo unitario di 662 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 105.698.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:



- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 105.698 x 0,15 = € 15.854.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 105.698 - € 15.854 = € 89.844 = € 90.000 in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico. Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale, con area scoperta di pertinenza, in viale Trento e Trieste n. 41, Castelcuoco (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 90.000,00

* * *



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 08/01/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto



Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetria Catastale
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 – Mappa – Visura Catastale
- 08 - Visura Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni

